

MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS
DIRECCION GENERAL DE FISCALIZACION
DEPARTAMENTO DE OBRAS PARTICULARES

**NORMAS BASICAS PARA LA
GESTION DE OBRAS Y EDIFICACIÓN**

REGISTRO DE PROFESIONALES, TÉCNICOS Y/O GESTORES

Todos aquellos que en ejercicio de sus competencias profesionales, por si mismos o en representación de terceros realicen tramites ante las dependencias comunales, profesionales, técnicos y gestores, deberán estar inscriptos en Registro de profesionales, técnicos y/o gestores que el Municipio habilitará a tal fin.

A- TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTE

1. Se presentará en la Mesa General de Entradas, la Carpeta Técnica provista por la Tesorería municipal (valor \$ 30.00). La vigencia del sellado de carpeta técnica es de: **180 días corridos a partir del visado**. Si la carpeta no fue visada y supera los 180 días de la fecha de **timbrado, corresponde el pago del resellado** de la misma según la Ordenanza Tarifaria Vigente.
2. Se completará la siguiente información, para ser presentada para su primer visado:
 - Nombre y apellido y domicilio del Titular del dominio,
 - Nombre y apellido y domicilio del o los profesionales con N° de matricula municipal y N° de matricula profesional.
 - Ubicación del predio, Nomenclatura catastral y el N° de partida municipal.
 - Fotocopia de Escritura o boleto de compraventa.
 - Fotocopia del DNI. del propietario, en caso de ser una sociedad se deberá presentar de aquella persona que firma los planos de obra y los contratos profesionales.
 - 1 copia del plano municipal a presentar, de acuerdo a reglamentaciones vigentes.

- Copia del plano aprobado - registrado anterior, si lo hubiere, caso contrario, certificación de superficie según el Departamento de Catastro.
- Si es **local o industria**, con uso específico, deberá presentar uso conforme o radicación según corresponda.
- Copia de plancheta catastral (En el mostrador de Planeamiento).
- Solicitud de empadronamiento (En el mostrador de Fiscalización).
- Se presenta la carpeta técnica en Rentas a fin de verificar deuda de C.V.P. (tasa de conservación de la vía pública).
- Se presente la carpeta técnica en Mesa General de Entradas para otorgarles el N° de Expediente.

3. Luego de la primera visación deberá presentarse:

- Plano y contrato visado por el Colegio Profesional correspondiente. (1 juego)
- Plano original (efectuado de conformidad con los visados) y hasta cinco copias (sin cargo). Cada copia de más deberá pagar \$5.- por cada una.
- Con excepción de viviendas, para superficies mayores de 500 m² y de 200 m² se solicita constancia de los legajos técnicos de incendio y de instalaciones electromecánicas respectivas.

Nota: En obra nueva, se puede dar comienzo, solicitando permiso Provisorio de Obra con la primera visación.

PROYECTO DE OBRA NUEVA:

- Las copias de los planos deberán ser en color rojo.
- Carátula de Plano y Carátula Urbanística según modelos adjuntos. (Anexo 1 y 2)
- Planta: Muros pintados de rojo; escala 1:100 – Indicar niveles y cotas, tipo de cerco y altura, destinos, números de locales y número domiciliario.
- Cortes: 2 (dos), Escala 1:100 – Indicar niveles y cotas, fundaciones, muros en rojo.
- Fachada: 1 (una), terrenos en esquina 2 (dos) – Indicar material de frente, cubierta y tipo de carpintería.
- Planta de Techos: tipo de cubierta y pendiente, tanque de agua, muros de carga, desagües.
- Silueta y Balance de Superficies: Todas las siluetas, incluso las aprobadas y/o registradas. Se dividirán en polígonos regulares.

- Iluminación y Ventilación:
 Iluminación: locales 1° = 1/10 locales 2° = 1/12
 Ventilación: locales 1° = 1/3 locales 2° = 2/3
- Planos y Cálculos de Estructura. En su defecto deberá presentar memoria de cálculo.

ANEXO 1: CARÁTULA DE PLANO DE OBRA
18,5

1	PARTIDA MUNICIPAL N°																			
8	PLANO DE OBRA (Existente, a Construir, Demolición): DESTINO (Vivienda, Comercio, etc.):.. TITULAR DEL PLANO: CALLE: (Código y Nombre): DATOS SEGÚN TÍTULO: LOCALIDAD: PARTIDO DE MALVINAS ARGENTINAS EXP. ANT. : ESCALA:																			
7	 <p align="center">UBICACIÓN</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 20px; margin: 5px;"></div> <p align="center">Código y Nombre de Calle</p> <p align="center">Distancia a esquina</p> <p align="center">Código y Nombre de Calle</p>	NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIF.														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">Circ.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Secc.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">•Qta/ Frac.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Mza.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Parc.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">UF *</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Circ.	Secc.	•Qta/ Frac.	Mza.	Parc.	UF *													
Circ.	Secc.	•Qta/ Frac.	Mza.	Parc.	UF *															

6

8

<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px;">Medidas de parcela</div> Distancia a esquina Código y Nombre de Calle </div>	<p>AREAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Terreno</td> <td style="width: 15%;">CUBIERTO</td> <td style="width: 15%;">S/CUB</td> </tr> <tr> <td>Aprobado por Expediente</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A Construir</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Libre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A Demoler</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coef. de absorción</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>La aprobación/registro de los planos no implica la habilitación de la finca o locales.</p>	Terreno	CUBIERTO	S/CUB	Aprobado por Expediente			A Construir			Total			Libre			A Demoler			Coef. de absorción		
Terreno	CUBIERTO	S/CUB																				
Aprobado por Expediente																						
A Construir																						
Total																						
Libre																						
A Demoler																						
Coef. de absorción																						
<p>NOTA</p>	<p>FIRMAS</p> <p>Titular del plano: Nombre y Apellido-Domicilio</p> <p>Proyectista/Director/Relevador: Nombre y Apellido: Matrícula Profesional-Matrícula Municipal-Domicilio</p>																					
<p>APROBACIÓN / REGISTRO</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">i</div>																						

ANEXO 2:**CARATULA URBANÍSTICA
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO**

Etapa del proceso de Ordenamiento	Aprobadas por		
	Instrumento legal:	Número:	Vigente a partir de
Zonificación Preventiva	Ordenanza:	448/79	1/12/79
	Ordenanza:	523/81	13/02/81

Ubicación	Área	Sub - área	Zona
Previsto para la zona	Servicios esenciales		
	Agua corriente	Cloacas	Pavimento
Existente en parcela			

INDICADORES URBANISTICOS

D. N. Máxima	FOT máximo	FOS máximo	Restricciones	Dimensiones mínimas de parcela	
				Ancho	Superficie

Firma Responsable
Oficina de Catastro

Usos predominantes y compatibles:

Retiros (M)						Altura máxima	Cochera		Observaciones
	Frente		Fondo		Lateral		Cantidad	Medida	
S/C									
S/P									
Cumple	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	

Normas de uso y ocupación:

Incremento	Artículo 47° inc.					
	A	B	C	D	E	Total: X

	D. N. Máxima	FOS máximo	FOT. Máximo	Inc. Prem.	FOT máximo	D. N. máxima
Parcela S/C						
Parcela S/P						
Cumple	SI	NO	SI	NO	SI	NO

Tachar lo que no corresponde

Nota: En el caso que el proyecto presentado no cumpla explícitamente con lo dispuesto por Ordenanzas N° 448/79 y 523/81, y demás normas vigentes en la materia, deberá emitir Decisión fundada el Departamento de Planeamiento e Informática.

Firma Responsable

DECISION FUNDADA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO E INFORMATICA

Fecha de entrada:
 Fecha de Salida:
 Fecha de vigencia:

 Firma responsable
 Oficina de Planeamiento

OBRA EXISTENTE:

- Las copias de los planos deberán ser presentadas en color negro.
- Carátula del Plano (Anexo 1).
- Planilla de Indicadores Urbanísticos según resolución 260/95 (Anexo 3).
- Planta: Muros pintados de negro: escala 1:100 – indicar niveles y cotas, tipo de cerco y altura, destinos, números de locales.
- Cortes: 2 (dos), escala 1:100 – indicar cotas, muros en negro.
- Fachada: 1 (una), terreno en esquina 2 (dos) – indicar materiales de frente, cubierta.
- Planta de Techos: Tipo de cubierta y pendiente, tanque de agua, muros de carga, desagües.
- Silueta y Balance de Superficies, incluyendo todas las ya aprobadas y/o registradas. Se dividirán en polígonos regulares.

ANEXO 3: PLANILLA DE INDICADORES URBANÍSTICOS (Res. 260/95):

	INDICADORES						RETIROS					
	F.O.S.		F.O.T.		DENSIDAD		LATERAL		FRENTE		FONDO	
SEGÚN CODIGO												
SEGÚN PROYECTO												
CUMPLE	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
OBSERVACIONES												

CALCULO DENSIDAD: SUP.TERRENO X DENSIDAD DE LA ZONA

10.000

CALCULO F.O.S:

SEGÚN CÓDIGO = SUP. TERRENO X FACTOR DE LA ZONA

SEGÚN PROYECTO = SUP. CUB. P.B. + SUP. S/CUB. P.B.

CALCULO F.O.T:

SEGÚN CODIGO = SUP. TERRENO X FACTOR DE LA ZONA

SEGÚN PROYECTO = SUMATORIA SUP. P.B. + P.A. (CUB. + S/CUB.)

NORMAS BASICAS GENERALES A TENER EN CUENTA EN TODOS LOS PLANOS

1 COLORES CONVENCIONALES:

- **Aprobado o registrado anterior:** muros sin pintar, superficie rayada a 45°.
- **Obra a construir:** muros pintados en rojo.
- **Obra existente a incorporar:** muros pintados en negro.
- **Conforme a obra:** muros según expediente anterior sin pintar y superficie rayada a 45°, muros a conformar pintados en rojo y superficie rayada a 45°.
- **Muros a demoler:** línea de trazos, pintado en amarillo, plazo demolición 1 año.
- **Muros demolidos:** línea de trazos sin pintar.

2 **PILETA DE NATACION:** Retiros mínimos 1.50 m de eje medianero; 2 m de línea municipal. Indicar cerramiento (material y altura). En caso de que la medida no respete los retiros mínimos, deberá presentar ante escribano público una conformidad del vecino.

3 **TECHOS DE PAJA:** quedan prohibidos para ambientes de primera, locales comerciales o en aquellos en que pueda haber aglomeración de público. Solo se admiten como anexo a vivienda, retirados 2 m de eje medianero y 15 m de línea municipal con tratamiento ignífugo.

Se deberá transcribir la siguiente leyenda: "El propietario asume la responsabilidad de mantener en condiciones el tratamiento ignífugo de la cubierta renovando en tiempo y forma el plazo de su vigencia de seguridad contra incendio"

4 **ALTURA MÍNIMA DE LOCALES:** Primera 2.60 m – segunda: 2.40 m.

5 **MUROS MEDIANEROS:** deberán ser de 0.30 m de espesor, encaballados en el eje medianero.

6 **MUROS SOBRE LINEA MUNICIPAL:** deberán ser de 0.30 m de espesor.

7 **ZONAS DE RESTRICCIÓN: (CI3)** las construcciones que invadan el área

de restricción por futuro ensanche de calle deberán presentar Renuncia al mayor valor, con firma certificada ante Escribano. Si el propietario es casado, deberá prestar conformidad del cónyuge.

- 8 **DISTANCIA MÍNIMA A EJES MEDIANEROS:** para ventilar ambientes de primera: franja libre de 3.15 m o patio de lado mínimo 4.00 x 4.00 m solo en planta baja y 1º piso. Ventilación de locales de segunda: patios de lado mínimo 3.15 m.
- 9 **POZOS NEGROS:** Retirados 2.50 m de eje medianero y 1.50 m de línea municipal.
- 10 **POZOS DE AGUA:** Retiro de eje medianero 2,50 m y de línea municipal 1,50 m. Separación entre pozos (a borde) 5m. Pozo de agua y pozo negro acotados a borde de pozos.
- 11 **VENTANAS:** Ubicadas a menos de 3.00 m del eje medianero tendrán muro de vista al vecino h: 1.80 m
- 12 **TANQUE DE AGUA:** deberá estar retirado del eje medianero 0,60 m como mínimo.
- 13 **CANALETAS DE PLUVIALES:** de techos con pendiente hacia el eje medianero, deben estar retiradas 0,60 m y contra pendiente desde dicho eje hacia la canaleta.
- 14 **CANCHAS DE FÚTBOL Y TENIS:** Alambrado perimetral cuya altura mínima en cabecera no debe ser inferior a 4.00 m y 3.00 m en sus laterales. Distancia mínima a ejes divisorios 2.00 m, los retiros propuestos serán parqueizados y forestados. Respecto a la iluminación podrán colocarse columnas o artefactos colgantes, con el fin de que no produzcan molestias a terceros. (Ordenanza 630/89).
- 15 **ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO:** Cada módulo de estacionamiento o cochera deberá tener una superficie mínima de 14 m² con un ancho mínimo de 2.50 metros y un largo mínimo de 5.60 metros.

SOLICITUD DE FINAL DE OBRA

El trámite es igual al del plano origen y se adjunta al expediente de origen.

A -PLANO APROBADO CONFORME A OBRA:

- ◆ Copia del plano aprobado.
- ◆ Planilla de revalúo.
- ◆ Presentación de nota tipo de **solicitud de inspección final de obra**.
- ◆ Sellado correspondiente abonado.
- ◆ Juntamente con el conforme a obra se deberá tramitar el certificado final de obra, que incluye las planillas de revalúo.

B - PLANO APROBADO NO CONFORME A OBRA:

- ◆ Si existen diferencias en la ejecución de obra respecto al plano aprobado y no siendo reglamentarias, se deberá tramitar el plano conforme a obra.

CONFECCION DEL PLANO CONFORME A OBRA:

Se cambia en el plano lo siguiente:

- ◆ Superficie aprobada anterior y superficie a conformar: rayada a 45° en color rojo.
- ◆ Superficie anterior: muros sin pintar.
- ◆ Superficie a conformar: muros pintados en rojo.
- ◆ Planta de estructura y planilla de cálculos de la superficie a conformar.
- ◆ Carátula municipal y carátula urbanística.

De corresponder a la ampliación, planilla de iluminación y ventilación.

SILUETAS Y BALANCE DE SUPERFICIES

Nº	Medidas		Área	Observaciones
	A (m)	B (m)	m ²	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
Total				

PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS AMBIENTES

Nº	DESTINO	Área M2	Iluminación			Ventilación			OBSERVACIONES
			X	X Nec.	X Proy	K	K Nec	K Proy	

ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS:

Clase del local	Altura libre mínima del local	Distancia mínima entre solados	Superficie exigible En locales
Primera	2,40 2,60	2,60 2,80	Hasta 850 m ² TODOS
Segunda	2,40 2,20	2,60 2,40	Cocina, Cuarto de costura, Cuarto de Planchar, Guarda útiles, Cuarto de Baño, Toilette, Mingitorio, Lavadero.
Tercera	2,40 2,60 2,80 3,00 3,50	2,60 2,80 3,00 3,50 3,70	Hasta 16,00 m ² De 16,00 A 30,00 m ² De 30,00 A 50,00 m ² De 50,00 A 75,00 m ² De 75,00 en adelante
Cuarta Y Quinta	2,20 2,40 2,60 3,00	2,40 2,60 2,80 3,20	Hasta 16,00 m ² De 16,00 A 30,00 m ² De 30,00 A 50,00 m ² Más de 50,00 m ²

ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES SEGÚN SU CATEGORÍA.

a) Locales de primera clase en vivienda permanente.

0	1	3	3	4
---	---	---	---	---

Estar	3,00	-	11	11	14	16
Estar - Comedor	3,00	-	16	18	22	26
Estar -Comedor - Dormitorio	3,00	20	-	-	-	-
Comedor	2,80		11	11	12	13
Dormitorio 1º y 2º	2,80	-	9	9	-	-
Dormitorio 3º y 4º	2,00	-	9	9	6,5	6,5

A partir del 5º dormitorio tendrán las mismas características que para el 4º dormitorio.

b) Locales de primera y tercera clase:

	Lado mínimo m	Area mínima m ²
Primera Clase: En vivienda colectiva del tipo transitorio (Hoteles o similares)	2,80	16
Oficina: un solo local por unidad funcional	3,00	12,00
Oficina: varios locales por unidad funcional	2,00	6,50
Tercera Clase: Kiosco sin acceso de publico a su interior	1,50	3,00
Puestos en mercados	1,50	3,00
Para los kioscos regirá un área máxima de	2,00	7,00
Pequeño local	2,00	12,00

- Cocinas: Una cocina debe tener un área mínima de 3,00 m² y lado no inferior a 1,50m.
- Espacios para cocinas: Un espacio para cocinar, debe tener un área mínima de 3,00 m² y lado no inferior a 1,50 m. Sus lados, responderán a la relación $b = 2.a$, siendo a= la profundidad que no rebasará de 1,25 m.
- Lavadero: Lado mínimo: 1,50 m. y superficie mínima 3,00 m².
- Cocinas-lavadero y secadero: Lado mínimo: 1,60 m. Superficie mínima: 4,50 m².
- Vestuarios: Deberá tener un área mínima de 3,00 m² y un lado mínimo de 1,50 m.

BAÑOS Y TOILETTES

Local	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidé	Area	Lado
	C/Bañera	S/Bañera				m ²	m
Baño	+		+	+	+	3,20	1,50
		+	+	+	+	2,20	1,10
	+		+	+		2,80	1,50
		+	+	+		1,80	1,10
		+	+			1,20	0,80
		+				0,65	0,80
Retrete			+	+	+	1,80	1,10
			+	+		1,25	1,10
			+			1,00	0,80

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 m de la vertical del centro de la flor.

Los baños compartimentados se medirán por la sumatoria de las áreas parciales. Su lado mínimo se resolverá por analogía con los criterios aquí expuestos.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

a) Iluminación:

Locales de 1ª Categoría: 1/10, locales de 2ª Categoría: 1/12

b) Ventilación:

El área mínima **K** de los vanos de ventilación será **K = 1/3 i**.

Cocinas y lavaderos: la ventilación será igual a **K = 2/3 i**.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES A TRAVÉS DE PARTES CUBIERTAS:



Siendo H = altura desde el solado del local al dintel del saledizo.

Caso 1: saledizo con laterales cubiertos.

Caso 2: saledizo con un lateral abierto y otro cerrado.

Caso 3: saledizo con ambos laterales cerrados.

MODELO DE RENUNCIA AL MAYOR VALOR:

El que suscribepropietario de la obra ubicada en N°..... de la localidad de

Nomenclatura catastral: Circunscripción: ...Sección: ...Manzana:Fracción: ...Parcela: ... Partida municipal N°, por la presente, **Renuncia al mayor valor** por]a construcción que invade el área de Restricción al dominio por futuro ensanche de la calle y se compromete a demolerla a su cargo en el momento que corresponda. Presta su conformidad.....en carácter de cónyuge del propietario.

Lugar y Fecha, firmas certificadas ante por Escribano - Policía - Juez de Paz.

COSTOS

- Carpeta Técnica \$ 30.-
- Heliográficas de planos aprobados \$ 5.-
- Desarchivo de expediente \$ 30.-
- Cambio de tela \$100. -
- Cambio de destino \$ 30.- por local
- Certificación de uso conforme \$ 15. -
- Segunda visación \$ 20
- Segunda inspección \$ 20.-
